

COMMUNE DE BELLOY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du **08.02.2008**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 27.09.2008

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 06.02.2009

EXECUTOIRE

A compter du 03.2009

**PLAN D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

14 avenue Albert 1^{er} - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64
Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

Sommaire

<u>1: PREAMBULE</u>	p. 5
<u>1.1: La commune et son aménagement</u>	
1: Le territoire communal	
2: Le site urbain dans le grand paysage	
3: La desserte	
4: L'aménagement antérieur	
5: Le village	p. 6
6: Rappel des données d'aménagement	
a) <i>La population</i>	
b) <i>Le logement</i>	
c) <i>Les équipements d'infrastructure</i>	
d) <i>Les équipements de superstructure</i>	p. 7
e) <i>Les activités économiques</i>	
f) <i>Le foncier et le bâti</i>	
g) <i>Les espaces publics</i>	
<u>1.2: Les orientations communales</u>	p. 8
1: Les actions communales en cours	
2: Les orientations du projet communal	
a) <i>Options de protection</i>	
b) <i>Options de développement</i>	
<u>2: LE PADD</u>	p. 9
<u>2.1 : Les grandes orientations:</u>	
a) <i>La préservation des paysages et de l'environnement</i>	
b) <i>Développement urbain et protection des espaces agricoles</i>	
c) <i>La mixité sociale et urbaine</i>	
d) <i>Renouvellement urbain et l'utilisation économe de l'espace</i>	
e) <i>La sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics</i>	
f) <i>La maîtrise du développement et des déplacements;</i>	p. 10
<u>2.2 : Les choix:</u>	p. 11
1: Les choix de protection	
a) <i>Hors site urbain</i>	
b) <i>Au village</i>	
2: Les choix de développement	
a) <i>Les objectifs généraux</i>	
b) <i>La zone urbaine</i>	
c) <i>L'extension à long terme</i>	p. 12
Planches	
01: <u>Choix de Protection et de développement (territoire)</u>	p. 13
02: <u>Choix de Protection (sites urbains)</u>	p. 14
03: <u>Choix de Développement (sites urbains)</u>	p. 15

1 : Préambule

1.1

LA COMMUNE ET SON AMENAGEMENT

1.1-1: Le territoire communal

Le territoire communal s'étend sur **298 ha** à l'extrémité sud-est du **plateau Picard**, en limite sud-ouest de la terminaison de la **Montagne d'Attiche**, sur un point haut délimitant les bassins versants de **la Somme** (rivière des **Trois Doms** puis de **l'Avre** au nord-ouest) et de **l'Oise** (rivière du **Matz** au nord et de **l'Aronde** au sud). Les bassins versants du **Matz** et des **Trois Doms** au nord déterminent un grand paysage de plateau aux ondulations de faible amplitude, en pente douce vers le nord est et le nord ouest ; le bassin versant de **l'Aronde** au sud détermine des vallées sèches crayeuses aux pentes prononcées, couvertes pour partie de pelouses crayeuses et de petits bois de feuillus dot la faune et la flore ont fait l'objet d'une **Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique**. Hors territoire communal, au sud, se développe le réseau des **coteaux crayeux de l'Oise** qui ont fait l'objet d'un projet de classement en site **Natura 2000**.

1.1-2 : Le sites urbain dans le grand paysage et le milieu naturel

Le **village** est implanté à l'extrémité ouest de la butte, sur une ligne de crête séparant **2** thalwegs, l'un cultivé à l'ouest, l'autre boisé à l'est. Développé entre les cotes **127** et **122 m**, il s'est étendu vers le sud-ouest jusqu'à la cote **115 m**, le long de la voie le reliant au seul écart de la commune, la **ferme de Bauchemont**; L'espace urbain est peu délimité : Il se répartit sur **4** îlots où les propriétés bâties sont juxtaposées aux zones de culture sans transition. Il est situé sur des formations de limon à silex argileux, peu perméables ; Les nappes perchées déterminent des mares à proximité desquelles s'est développé le village ; Il s'inscrit dans l'espace sud du bassin de **l'Aronde**, isolé du grand paysage de plateau nord par la ligne de crête formée par l'anticlinal nord-ouest/sud-est. Il s'inscrit dans un espace limité au sud par le **Bois de Belloy**, en co-visibilité à l'ouest avec le village de **Méry-la-Bataille**, ouvert au sud-ouest vers la vallée de l'Aronde.

1.1-3 : La desserte

Le territoire est situé dans une zone desservie à partir d'une grande infrastructure régionale (**RD938**, liaison **Beauvais/Noyon**), à proximité immédiate des grands axes inter régionaux nord/sud (**A1** et **RN 17** – échangeur de Ressons-sur-Matz). Le réseau de voies secondaires se caractérise par l'absence de liaison directe avec les communes de la vallée de **l'Aronde** au sud. Les rues du village sont constituées par la liaison **Lataule/Méry-la-Bataille** et la liaison avec la ferme de **Bauchemont**.

1.1-4 : Le contexte d'aménagement

La commune est comprise dans la **Communauté de Commune du Pays des Sources** regroupant **47** communes des cantons de **Lassigny** et de **Ressons-sur-Matz**. Elle est incluse dans le périmètre d'étude de Schéma de Cohérence Territorial (**SCOT**) adopté le **03.02.04**. Cette étude devrait confirmer **Ressons** en tant que pôle économique bénéficiant de la conjonction des grandes infrastructures routières.

1.1-5 : Le village

Presque entièrement reconstruit après la guerre de **1914/1918**, **Belloy** est un petit bourg rural formé à l'origine d'une dizaine de propriétés de part et d'autre de l'axe est ouest (**rue de Lataule, place de l'église, rue de Méry**) avec quelques écarts sur la **rue du Bois**. Le développement s'est effectué par:

- la construction de quelques pavillons en entrée est du village ;
- un développement linéaire sur l'axe de la **rue du Bois (500 m)** qui offre encore un linéaire non bâti important constitué majoritairement de zones cultivées;

Le village présente une structure centrée sur la **place de l'église** en entrée est du village. Sont regroupés :

- la mairie;
- un terrain communal de **4.500 m²** ;
- l'église et le cimetière.

Les **2** mares publiques sont situées en périphérie de la place.

1.1-6: Rappel des données de l'aménagement

a) La population

Elle compte **85 habitants** environ, en croissance modérée depuis **1968** (*taux annuel maximal de 2,25% sur la période 1975/1982*) avec un solde migratoire négatif sur la période **1982/1990**.

b) Le logement

Les évolutions du parc bâti ont doublé le nombre des résidences principales depuis **1975** (*de 15 à 30, 0,5/an en moyenne*), avec **92%** de propriétaires en **1999** et un taux d'occupation par logement en diminution (**3,5 en 1975, 2,7 en 1999**).

c) Les équipements d'infrastructure

Le réseau d'eau potable est alimenté depuis le réservoir sur la commune de **Lataule**, avec une antenne desservant la **ferme de Bauchemont**. La défense incendie a été renforcée pour couvrir les extensions **rue du Bois**. La commune a opté pour l'assainissement collectif *en liaison avec Lataule et Cuvilly* .

d) Les équipements de superstructure, la vie associative

La commune est en **RPI** avec **6** autres communes ; les locaux scolaires et para scolaires sont situés hors commune.

Les équipements utilisés hors commune (*grands équipements, restauration scolaire, enseignement secondaire 1^o cycle*) sont situés à **Ressons-sur-Matz**.

e) Les activités économiques

Le territoire communal est exploité par une exploitation locale (*écart de **Bauchemont***) et des exploitants hors commune. Les quelques activités implantées au village sont liées à l'habitat (*sérigraphie, chambres d'hôtes*).

f) Le foncier et le bâti

Au plan foncier, la périphérie immédiate du village est constituée de zones de grande culture remembrées. Cette structure subsiste dans le périmètre bâti de part et d'autre de la **rue du Bois**. Le foncier du village est très diversifié tant dans le bâti villageois (**400 m² à 3 ha**) que dans les extensions pavillonnaires (**600 à 3.000 m²**).

Le village comporte des zones homogènes de bâti villageois (**place de l'Eglise, rue de Méry**) et des zones mixtes avec développement linéaire pavillonnaire (**rue de Lataule, rue du Bois**).

g) Les espaces publics

Les espaces publics ont un caractère rural. Le centre village en limite du périmètre urbain a un caractère principalement végétal.

1.2

LES ORIENTATIONS COMMUNALES

1.2-1: Les actions communales récentes ou en cours

- **Renforcement de la défense incendie** répondant au développement récent.
- **Réalisation de l'assainissement collectif** en liaison avec **Lataule** et **Cuvilly** ; Localisation de la station d'épuration sur cette commune.
- **Projet** de réalisation d'une aire de jeux sur le terrain communal jouxtant la mairie.

1.2-2 : Les orientations du projet communal

La prescription du **PLU** a pour objet de **maîtriser le développement de la commune** en respectant le développement linéaire dans les zones urbaines et en dégagant des perspectives de développement structuré à long terme.

Les orientations retenues au terme des analyses et scénarios sont les suivantes:

a) Options de protection

Sur l'ensemble du territoire :

- La **protection du milieu naturel** (en particulier de l'ensemble de la **ZNIEFF de la Vallée crayeuse de Lataule** au sud-est du village) **et de l'activité agricole**..

Dans le village

- **Protection des zones de jardin** en arrière du front bâti.
- **Constitution de zones de transition entre l'espace urbain et les zones naturelles protégées** (Tours de Ville, haies)
- **Protection du bâti villageois homogène en centre village et du caractère des espaces publics.**
- **Protection du caractère résidentiel de la rue du Bois.**

b) Options de développement

- Une **progression modérée de la construction** avec augmentation limitée du rythme moyen de développement antérieur, sur la base de **1 à 1,5 logt/an** environ.
- Le choix d'un site d'extension permettant la réalisation de **petites opérations coordonnées en fonction des programmes fixés par la commune** ; **Recentrage du village** en optant pour une zone de **4 ha** à l'est du village.
- Le renforcement des limites du village par des espaces publics (Tours de Ville) ;
- La **structuration de l'espace public** dans la zone d'extension pavillonnaire (rue du Bois) avec **préservation du développement ultérieur de la trame urbaine.**

2 : Synthèse

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1

Les grandes orientations:

La commune a coordonné les grandes orientations d'aménagement de son territoire avec la commune de **Lataule** sur la base d'une analyse conjointe des **2** territoires.

a) La préservation des paysages et de l'environnement

- Sur l'ensemble du territoire communal, préservation des espaces boisés, des thalwegs et des éléments du grand paysage.
- Protection du site de la **Vallée crayeuse de Lataule** se développant sur la commune au sud-ouest du village.
- Protection de l'activité agricole sur l'ensemble de la plaine agricole à l'est, au nord et à l'ouest du village et sur le site sud de la **ferme de Bauchemont**.
- Préservation de l'environnement de la **RD938** ;
- Renforcement de l'intégration paysagère du village et de ses extensions récentes par la préservation de la couronne verte

b) Equilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles

- Délimitation du "**site du village** " à partir des options de protection du milieu naturel (ZNIEFF) et de la compatibilité avec les structures des exploitations agricoles
- Choix pour le développement à long terme d'un site de valeur culturelle moyenne en marge des grands ensembles de grande culture.

c) La mixité sociale et urbaine

- Maintien de la vocation plurifonctionnelle du tissu villageois.

d) Le renouvellement urbain et l'utilisation économe de l'espace

- Limitation du développement à court et moyen terme aux espaces non bâtis interstitiels définis par les extensions récentes;

e) La sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics

- Le projet délimite au village la zone homogène de bâti villageois. A l'intérieur de ce périmètre la réglementation du **PLU** aura pour objet la préservation prioritaire du bâti villageois et du caractère des l'espace public;

Par ailleurs dans la zone d'extension :

- Prise en compte de « *l'entrée de village* » dans l'aménagement;
- Contrôle de l'impact des constructions nouvelles sur le grand paysage par l'orientation des constructions et l'organisation des transitions ;

f) La maîtrise du développement et des déplacements; La préservation des risques.

La maîtrise du développement :

- Réalisation de l'assainissement collectif au village dans le cadre intercommunal ;
- Limitation de la capacité résiduelle du périmètre des zones urbaines en définissant une bande constructible ;
- A long terme, rythme de développement modulable à travers une zone dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra de la modification du **P.L.U.** (*zone **2 AU** en attente notamment de l'assainissement collectif*) ;
- Préservation des potentialités de développement de la trame urbaine

Les déplacements :

- Aucune mesure spécifique à l'échelle de la commune qui devrait se situer dans la zone de proximité immédiate du pôle structurant du territoire de la **Communauté de Communes**.

Préservation des risques naturels:

- Le site naturel du village comprenant des zones naturelles de ruissellement de part et d'autre est peu exposé aux risques. La zone d'extension dispose d'un exutoire naturel en dehors des zones actuellement bâties.

2.2

Les choix:

2.3-1: Les choix de protection (planches 03.1 et 03.2)

a) Hors site urbain

- ***Protection générale du territoire en dehors du site du village ;***
- ***Protection prioritaire de l'activité agricole sur la plaine nord et le thalweg ouest (1a), et autour de la ferme de Bauchemont notamment sur la zone de culture incluse dans la ZNIEFF (1b) ;***

b) Au village

En périphérie

- ***Protection intégrale du site sud-est entre le village et le Bois de Belloy (4).***
- ***Protection de l'activité agricole à l'est du Chemin Vert (5)***
- ***Délimitation du site urbain par un réseau de « Tours de Ville;***

A l'intérieur du site urbain

- ***Protection de la couronne verte en arrière du front bâti déterminé par le développement linéaire sur les voies existantes ;***
- ***Protection du bâti traditionnel homogène et du caractère résidentiel de l'extension sud (rue du Bois) ;***

2.3-2: Les choix de développement (planche 03.3)

a) Les objectifs généraux

- ***Développement résidentiel modéré et diversifié fondé à court et moyen terme sur une occupation des espaces interstitiels dans le linéaire bâti et, à long terme, sur une zone d'extension mise en œuvre par petites opérations coordonnées ;***
- ***Choix d'un rythme moyen de 1 à 1,5 logements/an environ.***
- ***Développement des infrastructures (assainissement collectif) ;***

b) Les zones urbaines

- ***Développement linéaire sur le grand parcellaire agricole dans les zones interstitielles desservies (1) ou en vis-à-vis du bâti existant (2); Limitation en profondeur des zones constructibles et aménagement des transitions ;***
- ***Renforcement du pôle d'équipements nord (c1), aménagement d'une aire de jeux ;***

- **Structuration de l'espace public sur l'extension sud (c2), stationnement, espace planté ;**
- **Préservation des potentialités de développement de la trame urbaine vers des secteurs potentiels de développement ultérieur de part et d'autre de la rue du Bois (4 et 5)**
- **Mise en place d'une trame piétonne périphérique à créer (Tour de ville nord et ouest).**

b) L'extension à long terme

Elle pourra être réalisée par modification du **PLU**.

- **Desserte à partir d'un aménagement de carrefour d'entrée de village ; Aménagement de l'entrée de village de part et d'autre de la rue de Lataule ;**
- **Coordination des phases de développement à partir d'une liaison préservant l'accès vers la zone 4 de développement potentiel ultérieur ; aménagement des transitions avec l'espace naturel et prise en compte du thalweg.**

Légende

— Limite communale

Les données du site bâti

— Limite bâtie actuelle

■ Bâti

■ Bâti agricole

Les contraintes environnementales

■ Espace boisé

— Thalweg

● Ligne de crête

■ ZNIEFF

Les options de protection

■ Protection des zones agricoles

■ Protection du site

■ Protection de la "couronne verte"

■ Extension de la "couronne verte"

■ Protection du bâti villageois

■ Zone résidentielle

→ Tour de Ville

BELLOY - Etude de PLU
P.A.D.D.

Planche 3-02 :
Le village / Bauchemont
Options de protection
échelle: 1/4.000°

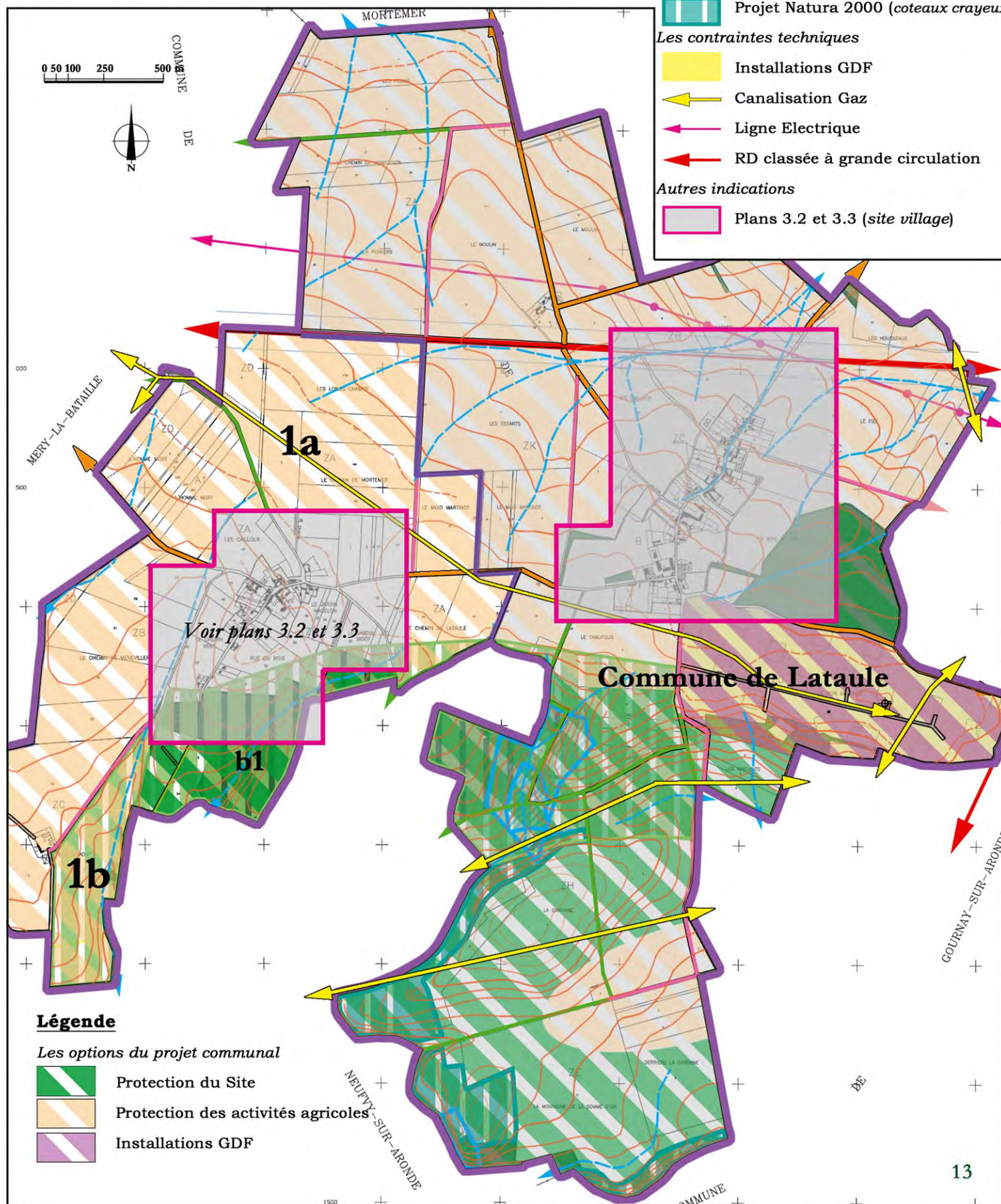
0 50 100 200 300 m



**BELLOY - P.L.U.
P.A.D.D.
Planche 3-01 :
Options de protection du territoire**

Légende

- Limites communales
- Les contraintes environnementales*
 - Espace boisé
 - ← Talweg
 - ▨ Protection des captages
 - ▨ ZNIEFF (vallée crayeuse de Lataule)
 - ▨ Projet Natura 2000 (coteaux crayeux)
- Les contraintes techniques*
 - Installations GDF
 - Canalisations Gaz
 - Ligne Electrique
 - RD classée à grande circulation
- Autres indications*
 - ▨ Plans 3.2 et 3.3 (site village)



Légende

— Limite communale

Les données du site bâti

— Limite bâtie actuelle

■ Bâti

■ Bâti agricole

Les contraintes environnementales

■ Espace boisé

— Thalweg

● Ligne de crête

■ ZNIEFF

Les infrastructures

— Eau potable

● Défense incendie

— Réseau électrique

Les options de développement

● Espace public aménagé

● Espace public planté

— Extension des équipements publics

— Extension linéaire desservie

— Extension à long terme

— Liaison urbaine

● Carrefour à aménager

— Tour de Ville

Les potentialités ultérieures

○ Site potentiel de développement

— Liaison urbaine

BELLOU - Etude de PLU

P.A.D.D.

Planche 3-03 :

Le village

Options de développement

échelle: 1/4.000°

0 50 100 200 300 m

